

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA GDAŃSKA
z dnia 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Oliwa Górna w rejonie ulic Kościerskiej i Bytowskiej w mieście Gdańsku

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40, poz. 572, poz. 1463, poz. 1688) **uchwała się, co następuje:**

§ 1. Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańsk” (uchwała nr LI/1506/18 Rady Miasta Gdańsk z dnia 23 kwietnia 2018 roku, zmieniona uchwałą nr XII/218/19 Rady Miasta Gdańsk z dnia 27 czerwca 2019 roku) uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Oliwa Górna w rejonie ulic Kościerskiej i Bytowskiej w mieście Gdańsku (o numerze ewidencyjnym 0274) zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni około 7,9 ha położony w dzielnicy Oliwa, od północy ograniczony ul. Kościerską, od południa ul. Kwietną, od wschodu przebiegający wzdłuż terenów zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej, od zachodu ograniczony ul. Bytowską oraz terenami zieleni i nieużytków.

§ 2. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) **teren** – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowym przeznaczeniu zdefiniowanym w odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod drogi, sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej (w tym stacje bazowe telefonii komórkowej) oraz zieleni;
- 2) **maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy** linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, budowli wielopoziomowych, jak garaże lub magazyny wielopoziomowe oraz – określonych w ustaleniach planu – innych budowli. Linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;
- 3) **powierzchnia biologicznie czynna** – teren biologicznie czynny, w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 4) **forma zabudowy** – zespół cech: usytuowanie budynków w stosunku do granic działki i w relacji do budynków sąsiadujących oraz sposób kształtowania przez zabudowę krajobrazu miejskiego, w tym w szczególności krawędzi przestrzeni publicznych. Ze względu na formę zabudowa może być m. in.:
 - a) wolnostojąca,
 - b) bliźniacza,
 - c) szeregowa i łańcuchowa,
 - d) grupowa (dywanowa, tarasowa),
 - e) pierzejowa,
 - f) pierzejowa ciągła,W karcie terenu można dopuścić wszystkie formy zabudowy poprzez ustalenie: „dowolne”;
- 5) **dach stromy** – dach, który spełnia następujące warunki:
 - a) połacie dachowe są nachylone do poziomu pod kątem równym lub większym niż 30°,

- b) w przypadku dachu mansardowego – dolna połąć nachylona jest do poziomu pod kątem nie większym niż 70°, górna połąć – pod kątem równym lub większym niż 10°, okap o maksymalnym wysunięciu od lica ściany: 30 cm,
- c) powierzchnia rzutu połąci stromych (wraz z górną połącią w przypadku dachu mansardowego) stanowi minimum 80% powierzchni rzutu budynku zawartej w zewnętrznych krawędziach ścian budynku,
- d) powierzchnia rzutu lukarn, przekrytych połąciami o nachyleniu do poziomu mniejszym niż 30°, nie przekracza 30% powierzchni rzutu połąci dachu, na której zostały zlokalizowane.

Za dach stromy uważa się również dachy w kształcie kopuły, kolebki itp. dachy widoczne z poziomu terenu;

6) **miejsce do parkowania rowerów** – miejsce zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości, dostępne bezpośrednio z poziomu terenu lub za pomocą pochylni, umożliwiające pozostawienie roweru oraz przymocowanie przynajmniej ramy roweru i jednego z kół do elementu trwale związanego z podłożem lub budynkiem. Miejsca do parkowania rowerów powinny być usytuowane możliwie jak najbliżej wejścia do budynku. W zabudowie mieszkaniowej minimum 60% miejsc do parkowania lokalizuje się w miejscu zadaszonym (mogą być w budynku mieszkalnym) oraz minimum 20% miejsc na zewnątrz budynku, nie dalej niż 25 m od wejścia. Zaleca się:

- a) wyposażenie miejsc przeznaczonych na długi postój (powyżej 3 godzin) w osłonę przed deszczem lub sytuowanie ich wewnątrz budynku,
- b) sytuowanie zewnętrznych miejsc do parkowania w miejscu dobrze widocznym, łatwo dostępnym, nie utrudniającym ruchu pieszego, najlepiej strzeżonym, monitorowanym lub zamykanym;

7) **miejsce do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową** – miejsce do parkowania spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca do parkowania dla osób ze szczególnymi potrzebami, zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób ze szczególnymi potrzebami. Miejsca na poziomie terenu należy lokalizować w sposób umożliwiający osobom ze szczególnymi potrzebami najdogodniejszy dostęp do budynku: na styku z utwardzonym dojściem (o odpowiednim pochyleniu) lub dojazdem do wejścia zapewniającego osobom ze szczególnymi potrzebami dostęp do budynku, w miejscu zapewniającym najkrótszą drogę do tego wejścia;

8) **układ odwadniający** – układ obejmujący ciekі naturalne, kanały, rowy, drenaże oraz szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, w tym zbiorniki retencyjne;

9) **typ zabudowy** – zespół następujących cech zabudowy: usytuowanie budynku na działce, gabaryty budynku, rodzaj dachu;

10) **bryła budynku** zespół następujących cech budynku:

- a) typ zabudowy,
- b) kształt dachu: rodzaj dachu, liczba połąci, kierunek kalenicy, typ konstrukcyjny (mansardowy, naczółkowy, pulpitowy itp.), kąt nachylenia połąci, kolor i materiał pokrycia,
- c) rozczłonkowanie: kształt rzutu budynku, zróżnicowanie wysokości budynku, cokół, ryzality, wnęki, wykusze, wieżyczki, lukarny, balkony;

11) **Ogólnomiejski System Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB)** ciągła struktura przestrzenna wiążąca ze sobą najbardziej wartościowe, różnorodne tereny zieleni, fragmenty terenów otwartych (w tym wód powierzchniowych) i wybrane tereny zainwestowania miejskiego o ograniczonej zabudowie, a także zapewniająca ich powiązanie z podobnymi terenami poza granicami miasta. OSTAB tworzą:

- a) ośnowa przyrodnicza miasta, obejmująca najcenniejsze lasy, zadrzewienia, rzeki, stanowiące regionalne korytarze ekologiczne, z dopuszczeniem jedynie niezbędnych elementów infrastruktury technicznej i transportowej oraz rekreacyjno-wypoczynkowej,

- b) płaty strukturalne, złożone z pozostałych terenów otwartych oraz terenów zabudowy mieszkaniowej i/lub usługowej, o podwyższonym udziale powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu i o zasadach zabudowy sprzyjających utrzymaniu powiązań przyrodniczych. W granicach płatów OSTAB całą wymaganą powierzchnię biologicznie czynną realizuje się na poziomie terenu (z wykluczeniem powierzchni na dachach kondygnacji nadziemnych budynków), chyba że w karcie terenu ustalono inaczej,
 - c) ciągi łączące, które zapewniają zachowanie w obrębie OSTAB ekologicznych reguł ciągłości w czasie i przestrzeni oraz różnorodności biologicznej, w sposób określony w karcie terenu;
- 12) **zieleń do utrzymania lub wprowadzenia** (zgodnie z ustaleniem w odpowiedniej karcie terenu) – obszar zieleni wyznaczony w planie wewnątrz terenu o innym przeznaczeniu z określonych przestrzennie powodów środowiskowych, takich jak: ochrona istniejących skupisk zieleni, wskazania do pokrycia terenu zielenią (np. skarpy, zagrożenie osuwiskami, podmokłości), lokalne powiązania ekologiczne, zieleń izolacyjna. Na obszarze tej zieleni obowiązuje zakaz lokalizacji budynków i kondygnacji podziemnych oraz utrzymanie min. 80% powierzchni biologicznie czynnej. W karcie terenu można ustalić odrębnie dla tych obszarów inny jej udział. Jako zieleń towarzysząca innym funkcjom pełni rolę retencyjną, jest utrzymywana i pielęgnowana przez właściciela terenu (użytkownika) może zatem być urządzona i służyć celom rekreacyjnym w stopniu i w sposób nie kolidujący z celami jej ustalenia. Na tych zasadach w granicach zieleni do utrzymania lub wprowadzenia dopuszcza się:
- a) ścieżki piesze i rowerowe, małą architekturę i place zabaw dla dzieci, drogi eksploatacyjne dla urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne o powierzchniach nie przekraczających powierzchni boisk do gier małych - w przypadku dopuszczenia ich w karcie terenu,
 - c) ciągi pieszo-jezdne, dojazdy, ulice wewnętrzne (bez miejsc postojowych) - w przypadku dopuszczenia ich w karcie terenu,
 - d) w miejscu realizacji zagospodarowania, o którym mowa w literach a, b i c dopuszcza się w razie konieczności wycinkę zadrzewień - w przypadku ustalenia w karcie terenu;
- 13) **zagospodarowanie tymczasowe** – zagospodarowanie nowe, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji. Obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym.

§ 3. Symbole przeznaczeń terenów:

- 1) **U34 tereny zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą;**
- 2) **ZP62 tereny miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej;**
- 3) **KD80 tereny ulic dojazdowych;**
- 4) **KS tereny obsługi transportu drogowego;**
- 5) **D tereny odprowadzenia wód opadowych, melioracji i urządzeń ochrony przeciwpowodziowej.**

§ 4. 1. Ustalone w planie parametry i wskaźniki: wielkość powierzchni zabudowy, minimalna powierzchnia biologicznie czynna i intensywność zabudowy nie dotyczą działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej.

2. Cały obszar planu położony jest w otoczeniu lotniska oraz powierzchniach ograniczających dopuszczalne gabaryty obiektów budowlanych oraz naturalnych wynikających z usytuowania lotniska im. Lecha Wałęsy w Gdańsku, a także w powierzchniach ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności ograniczenie wysokości obiektów budowlanych i naturalnych, w tym obiektów i urządzeń umieszczanych na dachach.

§ 5. Ustala się następujący minimalny udział miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ogólnej liczbie miejsc do parkowania samochodów osobowych:

Lp.	Ogólna liczba miejsc do parkowania samochodów osobowych	Procentowy udział miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową
1.	$4 \div 100$	4%
2.	$101 \div 300$	3%
3.	≥ 301	2%
4.	$0 \div 3$	Dopuszcza się miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową

§ 6. Zasady dotyczące regulacji w zakresie estetyki nie dotyczą obszaru planu jako w całości wpisanego do rejestru zabytków (układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego – decyzja nr 850 z dnia 14.09.1976 r.).

§ 7. Informacje:

- 1) obszar planu położony jest nad Głównym Zbiornikiem Wód Podziemnych (GZWP) nr 111 Subniecka Gdańska;
- 2) obszar planu położony jest w granicach projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 112 Żuławy Gdańskie.

§ 8. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na osiem terenów oznaczonych numerami dwucyfrowymi od 01 do 08.

2. Dla każdego z ww. terenów określa się ustalenia szczegółowe ujęte w kartach terenów.

§ 9. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 01-ZP62 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OLIWA GÓRNA W REJONIE ULIC KOŚCIERSKIEJ I BYTOWSKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0274

1. Numer terenu: 01.

2. Powierzchnia terenu: 3,53 ha.

3. Przeznaczenie terenu: ZP62 teren miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej: obszar retencyjny, teren zieleni związany z działalnością ogrodu zoologicznego.

4. Funkcje wyłączone: nie ustala się.

5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem: nie ustala się.

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa ust. 10, 11, 12, 13;
- 2) ciąg pieszy, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 2,5 m, przebiegający wzdłuż północno-zachodniej linii rozgraniczającej terenu, będący kontynuacją chodnika w ul. Bytowskiej (07-KD80), jak na rysunku planu.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nie dotyczy.

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dotyczy.

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Bytowskiej (07-KD80), od ulicy Kościerskiej (poza północną granicą planu);
- 2) miejsca do parkowania:
 - a) dla samochodów osobowych: wyklucza się,

- b) dla rowerów: dopuszcza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) obszar wpisany do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego – zgodnie z ust. 17 pkt 1; zasady ochrony: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 11, 12;
- 2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; zasady ochrony zgodnie z ust. 17 pkt 2.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) – tworzący płat strukturalny OSTAB – minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 80%;
- 2) szpalery drzew do utrzymania i uzupełnienia, jak na rysunku planu, wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną vegetację; dopuszcza się przerwanie szpaleru w celu prowadzenia infrastruktury technicznej i dojazdów do terenu;
- 3) w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a”, jak na rysunku planu, las łęgowy z kompleksem źródeł zasilających wody Potoku Oliwskiego do ochrony – wyklucza się zagospodarowanie terenu powodujące obniżenie poziomu wód gruntowych, zakaz lokalizacji urządzeń rekreacyjnych i ścieżek pieszych;
- 4) w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „c”, jak na rysunku planu, zastosowanie nawierzchni przepuszczalnej do utwardzenia ciągów pieszych;
- 5) zachowanie odkrytych koryt cieków oraz rowów odwadniających;
- 6) w obszarach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami „b” i „c” jak na rysunku planu, dopuszcza się przepusty o długości do 10 m.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 11, 13;
- 2) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów i wież dla urządzeń telekomunikacyjnych;
- 3) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: w formie słupów oświetleniowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania, występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu na zielen).

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 2 i 3;
- 3) zielen: obowiązkowa, kształtowana dowolnie, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 2, 3,5.

14. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania.

15. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji: nie ustala się.

16. Stawka procentowa: 30%.

17. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku z dnia 14.09.1976 r. pod nr 850 (dawny nr 730) jako historyczny układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego – podlega ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – w obrębie strefy roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
- 3) teren położony w sąsiedztwie ogrodu zoologicznego – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) teren migracji gatunków chronionych – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) dopuszcza się suchy zbiornik retencyjny wypełniany w przypadku wystąpienia opadów o prawdopodobieństwie pojawienia się mniejszym niż 10%;
- 2) w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „b”, jak na rysunku planu, dopuszcza się lokalizację wału pokrytego zielenią związanego z realizacją suchego zbiornika - zakaz lokalizacji urządzeń rekreacyjnych i ścieżek pieszych.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się prowadzić roboty ziemne w sposób zapewniający ochronę siedlisk i stanowisk gatunków chronionych;
- 2) zaleca się wprowadzenie wód Potoku Rynarzewskiego do zbiornika suchego;
- 3) w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „c”, jak na rysunku planu, w przypadku wprowadzania roślinności hydrofitowej zaleca się stosowanie roślin zgodnych z siedliskiem doliny Potoku Oliwskiego, z wyłączeniem gatunków o tendencjach do szybkiego rozprzestrzeniania się w terenie.

§ 10. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 02-D MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OLIWA GÓRNA W REJONIE ULIC KOŚCIERSKIEJ I BYTOWSKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0274

1. Numer terenu: 02.

2. Powierzchnia terenu: 0,2 ha.

3. Przeznaczenie terenu: D teren odprowadzenia wód opadowych - Potok Oliwski.

4. Funkcje wyłączone: nie ustala się.

5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem: nie ustala się.

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: stosuje się zasady, o których mowa ust.10, 11, 12, 13.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nie dotyczy.

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dotyczy.

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Bytowskiej (07-KD80), od ulicy Kwietnej (08-KD80) poprzez teren 03-ZP62, od ulicy Kościerskiej (poza północną granicą planu) poprzez teren 01-ZP62;

- 2) miejsca do parkowania dla samochodów osobowych i rowerów: wyklucza się
- 3) zaopatrzenie w wodę: nie dotyczy;
- 4) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: odprowadzenie powierzchniowe;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: nie dotyczy;
- 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) obszar wpisany do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego – zgodnie z ust. 17 pkt 1; zasady ochrony: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 11, 12, 13;
- 2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; zasady ochrony zgodnie z ust. 17 pkt 2.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) – tworzący płat strukturalny OSTAB – minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 80%;
- 2) zachowanie odkrytego koryta Potoku Oliwskiego, z zastrzeżeniem ust. 18 pkt 2.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 11, 13;
- 2) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów i wież dla urządzeń telekomunikacyjnych;
- 3) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: w formie słupów oświetleniowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania, występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu na zielen).

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 2 i 3;
- 3) zielen: obowiązkowa, kształtowana dowolnie.

14. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania.

15. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji: nie ustala się.

16. Stawka procentowa: 30%.

17. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku z dnia 14.09.1976 r. pod nr 850 (dawny nr 730) jako historyczny układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego – podlega ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – w obrębie strefy roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych,

mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi;

- 3) teren położony w sąsiedztwie ogrodu zoologicznego – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) teren migracji gatunków chronionych – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) dopuszcza się suchy zbiornik retencyjny wypełniany w przypadku wystąpienia opadów o prawdopodobieństwie pojawienia się mniejszym niż 10%;
- 2) w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „b”, jak na rysunku planu, dopuszcza się lokalizację wału pokrytego zielenią związanego z realizacją suchego zbiornika. Dopuszcza się przebieg potoku w kanale zamkniętym w obrębie urządzenia upustowego zbiornika suchego - zakaz lokalizacji urządzeń rekreacyjnych i ścieżek pieszych;
- 3) w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a”, jak na rysunku planu, zakaz zmiany rzędnej dna koryta Potoku Oliwskiego.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: zaleca się prowadzić roboty ziemne w sposób zapewniający ochronę siedlisk i stanowisk gatunków chronionych.

§ 11. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 03-ZP62 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OLIWA GÓRNA W REJONIE ULIC KOŚCIERSKIEJ I BYTOWSKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0274

1. Numer terenu: 03.

2. Powierzchnia terenu: 1,38 ha.

3. Przeznaczenie terenu: ZP62 teren miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej, obszar retencyjny.

4. Funkcje wyłączone: nie ustala się.

5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem: nie ustala się.

6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: stosuje się zasady, o których mowa ust.10, 11, 12, 13.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nie dotyczy.

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dotyczy.

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Kwietnej (08-KD80), od ulicy Bytowskiej (07-KD80) poprzez teren 06-KS;
- 2) miejsca do parkowania:
 - a) dla samochodów osobowych: wyklucza się,
 - b) dla rowerów: dopuszcza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) obszar wpisany do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego – zgodnie z ust. 17 pkt 1; zasady ochrony: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 11, 12;
- 2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; zasady ochrony zgodnie z ust. 17 pkt 2.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) – tworzący płat strukturalny OSTAB – minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 80%;
- 2) w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a”, jak na rysunku planu, las łąkowy z kompleksem źródeł zasilających wody Potoku Oliwskiego do ochrony – wyklucza się zagospodarowanie terenu powodujące obniżenie poziomu wód gruntowych, zakaz lokalizacji urządzeń rekreacyjnych i ścieżek pieszych;
- 3) utrzymanie możliwości spływu wód podziemnych, z terenu wysoczyzny - płynących pod ulicą Kwietną (08-KD80);
- 4) zachowanie odkrytych koryt cieków oraz rowów odwadniających.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 11, 13;
- 2) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów i wież dla urządzeń telekomunikacyjnych;
- 3) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: w formie słupów oświetleniowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania, występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu na zieleń).

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 2 i 3;
- 3) zieleń: obowiązkowa, kształtowanie dowolne, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 2, 3, 4.

14. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania.

15. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji: nie ustala się.

16. Stawka procentowa: 30%.

17. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku z dnia 14.09.1976 r. pod nr 850 (dawny nr 730) jako historyczny układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego – podlega ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – w obrębie strefy roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
- 3) teren położony w sąsiedztwie ogrodu zoologicznego – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) teren migracji gatunków chronionych – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) dopuszcza się suchy zbiornik retencyjny wypełniany w przypadku wystąpienia opadów o prawdopodobieństwie pojawienia się mniejszym niż 10%;
- 2) w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „b”, jak na rysunku planu, dopuszcza się lokalizację wału pokrytego zielenią związanego z realizacją suchego zbiornika - zakaz lokalizacji urządzeń rekreacyjnych i ścieżek pieszych.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: zaleca się prowadzić roboty ziemne w sposób zapewniający ochronę siedlisk i stanowisk gatunków chronionych.

§ 12. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 04-U34 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OLIVA GÓRNA W REJONIE ULIC KOŚCIERSKIEJ I BYTOWSKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0274

1. Numer terenu: 04.

2. Powierzchnia terenu: 1,73 ha.

3. Przeznaczenie terenu: U34 teren zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą zawierający w zależności od potrzeb usługi: stację kwarantanny (azyl) dla zwierząt, ogród zoologiczny oraz na co najmniej 70% terenu inwestycji – zielenią urządzoną, z dopuszczeniem usług gastronomii w obszarze "b" wyznaczonym linią podziału wewnętrznego, jak na rysunku planu.

4. Funkcje wyłączone: wszystkie pozostałe z zakresu przeznaczenia usługowego niewymienione w ust.3.

5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem: budynek mieszkalny ul. Kościerska 10 – bez możliwości zwiększania liczby lokali mieszkalnych.

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa ust. 7, 10, 11, 12, 13;
- 2) ciąg pieszy w zalecanej lokalizacji w zachodniej części terenu, jak na rysunku planu, o minimalnej szerokości wolnej od przeszkód 2,5 m, łączący ul. Kościerską (poza północną granicą planu) z planowanym ciągiem pieszym przebiegającym wzdłuż Potoku Prochowego w kierunku południowym;
- 3) wloty ciągu pieszego, o którym mowa w pkt 2, jak na rysunku planu.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: maksymalne nieprzekraczalne w zachodniej części terenu, jak na rysunku planu;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna dowolna, maksymalna dla obszarów wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami:
 - a) „a”, jak na rysunku planu: 2,3%;
 - b) „b”, jak na rysunku planu: 12%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej objętej inwestycją: 70%;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją: minimalna: 0, maksymalna dla obszarów wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami:
 - a) „a”, jak na rysunku planu: 0,06 w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,03,
 - b) „b”, jak na rysunku planu: 0,3 w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,2;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie: minimalna: dowolna, maksymalna dla obszarów wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami:
 - „a”, jak na rysunku planu: 6,5 m,
 - „b”, jak na rysunku planu: 5 m,

- b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: minimalna: dowolna, maksymalna: dowolna, z zastrzeżeniem § 4 ust. 2;
- 6) inne gabaryty i parametry zabudowy:
- a) dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „a”:
- maksymalna powierzchnia rzutu nadziemnej części budynku: 340 m²,
 - maksymalna długość elewacji pojedynczego budynku: 25 m,
 - minimalna odległość między częściami nadziemnymi budynków: 15 m,
 - maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 1,
- b) dla obszaru wyznaczonego linią podziału wewnętrznego i oznaczonego literą „b”, jak na rysunku planu - dla nowej zabudowy:
- maksymalna powierzchnia rzutu nadziemnej części budynku: 38 m²,
 - rzut budynku prostokątny o proporcjach od 1:2 do 1:4;
- 7) formy zabudowy: wolnostojąca;
- 8) kształt dachu: dla obszarów wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych literami:
- a) „a”, jak na rysunku planu: dwuspadowy o kącie nachylenia połaci od 13° do 18°, z zastrzeżeniem pkt 9 i 10,
- b) „b”, jak na rysunku planu: stromy, o kącie nachylenia równym lub większym niż 40°;
- 9) w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a”, jak na rysunku planu - pokrycie dachu naturalną nawierzchnią zieloną (trawiastą), z dopuszczeniem maksymalnie na 5 % powierzchni rzutu północnej połaci dachu doświetlenia w formie okien połaciowych, świetlików płaskich lub w kształcie kopuły (przy maksymalnych wymiarach pojedynczego świetlika 90 cm na 90 cm);
- 10) w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „a”, jak na rysunku planu, dopuszcza się wyłącznie budynek, którego elewacje eksponowane od strony ulicy Kościerskiej będą całkowicie przysłonięte usypanym pagórkami:
- o naturalnej nawierzchni trawiastej,
 - nachylonym do poziomu ulicy Kościerskiej pod kątem mieszczącym się w przedziale od 13° do 18°,
 - stanowiącym wraz z dachem budynku łagodne wyniesienie,
 - łączącym się bezpośrednio (posiadającym punkt styku) z zielonym dachem budynku,
 - przechodzącym płynnie w zielony dach budynku.

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dotyczy.

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Bytowskiej (07-KD80), od ulicy Kościerskiej (poza północną granicą planu);
- 2) miejsca do parkowania do realizacji na działce budowlanej objętej inwestycją:
- a) dla samochodów osobowych:
- funkcje: stacja kwarantanny (azyl) dla zwierząt, ogród zoologiczny min. 5 miejsc do parkowania, z zastrzeżeniem § 5,
 - dla pozostałych funkcji min. 0, z zastrzeżeniem § 5,
- b) dla rowerów: dopuszcza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;

- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) obszar wpisany do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego – zgodnie z ust. 17 pkt 1; zasady ochrony:
 - a) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 7, 11, 12,
 - b) w obszarze wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym literą „b”, jak na rysunku planu, nową zabudowę należy kształtować w nawiązaniu do historycznej zabudowy poprzez gabaryty, tradycyjne materiały elewacyjne: cegłę ceramiczną, drewno, tynk w odcieniach bieli, beżu, pokrycie dachowe: dachówkę ceramiczną o naturalnym kolorze spieku ceramicznego, detale architektoniczne;
- 2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; zasady ochrony zgodnie z ust. 17 pkt 2;
- 3) budynek o wartościach kulturowych przy ul. Kościerskiej nr 10, jak na rysunku planu – zgodnie z ust. 17 pkt 3; zasady ochrony:
 - a) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7,
 - b) ochronie podlega: bryła budynku, sposób wykończenia elewacji – cegła ceramiczna, drewno, tynk tradycyjny w odcieniach bieli, beżu, rodzaj pokrycia dachowego - dachówka ceramiczna w naturalnym kolorze spieku ceramicznego, kompozycja elewacji w tym wielkość, kształt i historyczne rozplanowanie otworów okiennych.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) teren objęty Ogólnomiejским Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) – tworzący płat strukturalny OSTAB;
- 2) zieleń do utrzymania lub wprowadzenia, jak na rysunku planu;
- 3) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;
- 4) zakaz stosowania nawierzchni bitumicznych i betonowych do utwardzenia ciągów pieszych.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 7, 10, 11;
- 2) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: ukryte w kubaturze, na dachach w formie kominów lub wieżyczek; w formie słupów oświetleniowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania, występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu usługowym).

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: dotyczy ciągu pieszego, o którym mowa w ust. 6 pkt 2.

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 2;
- 3) zieleń: obowiązkowa, kształtowanie dowolne, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 2;
- 4) wyposażenie ciągu pieszego w miejsca do siedzenia, kosze na śmieci.

14. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania.

15. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji: nie ustala się.

16. Stawka procentowa: 30%.

17. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku z dnia 14.09.1976 r. pod nr 850 (dawny nr 730) jako historyczny układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego – podlega ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – w obrębie strefy roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
- 3) budynek o wartościach kulturowych, położony przy ul. Kościerskiej 10, jak na rysunku planu, ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków – wszelkie zamierzenia inwestycyjne zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 4) teren migracji gatunków chronionych – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: nie dotyczy.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się wprowadzenie rozwiązań technicznych mających na celu retencjonowanie i rozsączanie wód opadowych na obszarze występowania, np: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające itp.;
- 2) zaleca się prowadzić roboty ziemne w sposób zapewniający ochronę siedlisk i stanowisk gatunków chronionych.

§ 13. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 05-ZP62 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OLIWA GÓRNA W REJONIE ULIC KOŚCIERSKIEJ I BYTOWSKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0274

1. Numer terenu: 05.

2. Powierzchnia terenu: 0,14 ha.

3. Przeznaczenie terenu: ZP62 teren miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej – teren zieleni związany z działalnością ogrodu zoologicznego.

4. Funkcje wyłączone: nie ustala się.

5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem: nie ustala się.

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 11, 12, 13.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nie dotyczy.

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dotyczy.

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Bytowskiej (07-KD80), od ulicy Kościerskiej (poza północną granicą planu) poprzez teren 04-U34;
- 2) miejsca do parkowania dla samochodów osobowych i rowerów: wyklucza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;

- 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;
- 9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;
- 10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) obszar wpisany do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego – zgodnie z ust. 17 pkt 1, zasady ochrony: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 11, 12;
- 2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; zasady ochrony zgodnie z ust. 17 pkt 2.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) – tworzący płat strukturalny OSTAB – minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 80%;
- 2) maksymalne zachowanie zadrzewień;
- 3) zastosowanie nawierzchni przepuszczalnej do utwardzenia ciągów pieszych;
- 4) zachowanie odkrytego koryta rowu odwadniającego, dopuszcza się realizację przejść i przejazdów.

12. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) stosuje się zasady, o których mowa w ust. 11, 13;
- 2) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów i wież dla urządzeń telekomunikacyjnych;
- 3) części naziemne i nadziemne infrastruktury telekomunikacyjnej należy realizować w sposób zamaskowany (np.: w formie słupów oświetleniowych, małej architektury, a także w formach innych elementów zagospodarowania, występujących zwyczajowo w terenach o przeznaczeniu na zieleń).

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 12 pkt 2 i 3;
- 3) zieleń: obowiązkowa, kształtowana dowolnie, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 2.

14. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania.

15. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji: nie ustala się.

16. Stawka procentowa: 30%.

17. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku z dnia 14.09.1976 r. pod nr 850 (dawny nr 730) jako historyczny układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego – podlega ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – w obrębie strefy roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi;

3) teren migracji gatunków chronionych – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: nie dotyczy.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych: zaleca się prowadzić roboty ziemne w sposób zapewniający ochronę siedlisk i stanowisk gatunków chronionych.

§ 14. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 06-KS MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OLIVA GÓRNA W REJONIE ULIC KOŚCIERSKIEJ I BYTOWSKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0274

1. Numer terenu: 06.

2. Powierzchnia terenu: 0,10 ha.

3. Przeznaczenie terenu: KS teren obsługi transportu drogowego – parking.

4. Funkcje wyłączone: nie ustala się.

5. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem: nie ustala się.

6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 11.

7. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nie dotyczy.

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dotyczy.

9. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od ulicy Bytowskiej (07-KD80), od ulicy Kwietnej (08-KD80);

2) miejsca do parkowania:

a) dla samochodów osobowych: minimalnie 15 miejsc do parkowania, z zastrzeżeniem § 5,

b) dla rowerów: dopuszcza się;

3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

4) odprowadzenie ścieków: do kanalizacji sanitarnej;

5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;

7) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy;

8) zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy;

9) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej;

10) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się.

10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:

1) obszar wpisany do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego – zgodnie z ust. 17 pkt 1; zasady ochrony: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 11;

2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; zasady ochrony zgodnie z ust. 17 pkt 2.

11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) teren objęty Ogólnomiejским Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) – tworzący płat strukturalny OSTAB - minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej 30%;

2) część powierzchni biologicznie czynnej należy realizować w sposób pełniący funkcję retencji wód opadowych;

3) zakaz stosowania nawierzchni bitumicznych do utwardzenia ciągów pieszych.

12. Zasady kształtowania krajobrazu: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 10, 11.

13. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

14. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania.

15. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji: nie ustala się.

16. Stawka procentowa: 30%.

17. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku z dnia 14.09.1976 r. pod nr 850 (dawny nr 730) jako historyczny układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego – podlega ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – w obrębie strefy roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
- 3) teren położony w sąsiedztwie ogrodu zoologicznego – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) teren migracji gatunków chronionych – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: nie dotyczy.

19. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się zagospodarowanie wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, drenaże rozsączające itp.;
- 2) zaleca się stosowanie urządzeń oświetleniowych o ograniczonej emisji zanieczyszczenia światłem (bezpiecznych dla środowiska biotycznego);
- 3) zaleca się prowadzić roboty ziemne w sposób zapewniający ochronę siedlisk i stanowisk gatunków chronionych.

§ 15. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 07-KD80 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OLIWA GÓRNA W REJONIE ULIC KOŚCIERSKIEJ I BYTOWSKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0274

1. Numer terenu: 07.

2. Powierzchnia terenu: 0,51 ha.

3. Klasa i nazwa ulicy: KD80 teren ulicy dojazdowej – odcinek ulicy Bytowskiej, z zastrzeżeniem ust.14 pkt 1.

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 8,0 m do 48,5 m, jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: trasa rowerowa, chodnik, pętla autobusowa, 20 miejsc do parkowania samochodów osobowych.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ulicą Kwietną (08-KD80), poprzez skrzyżowanie z ulicą Kościerską (poza północną granicą planu).

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) obszar wpisany do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego – zgodnie z ust. 13 pkt 1, zasady ochrony: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 4, 7, 11,
- 2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; zasady ochrony zgodnie z ust. 13 pkt 2.

7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) – tworzący płat strukturalny OSTAB;
- 2) szpalery drzew do utrzymania/uzupełnienia, jak na rysunku planu, wokół drzew zagospodarowanie zapewniające ich naturalną roślinność, dopuszcza się przerwanie szpalery w celu prowadzenia infrastruktury technicznej i dojazdów do terenów;
- 3) wszystkie powierzchnie nieprzeznaczone dla ruchu przeznaczyć pod zieleni;
- 4) zakaz stosowania nawierzchni bitumicznych do utwardzenia ciągów pieszych.

8. Zasady kształtowania krajobrazu: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 7, 11, 14.

9. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji: nie ustala się.

10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania.

11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) chodniki: chodnik po wschodniej stronie jezdni, z zastrzeżeniem ust. 14 pkt 2;
- 2) infrastruktura rowerowa: po jezdni na zasadach ogólnych;
- 3) zieleni: dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 7;
- 4) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 5) urządzenia techniczne: dopuszcza się.

12. Stawka procentowa: 30%.

13. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku z dnia 14.09.1976 r. pod nr 850 (dawny nr 730) jako historyczny układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego – podlega ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – w obrębie strefy roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
- 3) teren położony w sąsiedztwie ogrodu zoologicznego – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) teren graniczy z terenem leśnym (poza południowo-wschodnią granicą planu) – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) teren migracji gatunków chronionych – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) w obszarze "a", wyznaczonym linią podziału wewnętrznego jak na rysunku planu, ustala się lokalizację pętli autobusowej wraz z parkingiem na minimalnie 20 miejsc do parkowania samochodów osobowych, z zastrzeżeniem § 5;
- 2) na odcinku pomiędzy północną granicą planu, a obszarem „a” wyznaczonym linią podziału wewnętrznego - jak na rysunku planu, funkcję chodnika po wschodniej stronie ulicy Bytowskiej pełni ciąg pieszy w terenie 01-ZP62, o którym mowa w § 9 ust 6 pkt 2.

15. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się stosowanie urządzeń oświetleniowych o ograniczonej emisji zanieczyszczenia światłem (bezpiecznych dla środowiska biotycznego);
- 2) zaleca się prowadzić roboty ziemne w sposób zapewniający ochronę siedlisk i stanowisk gatunków chronionych.

§ 16. KARTA TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM 08-KD80 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OLIVA GÓRNE W REJONIE ULIC KOŚCIERSKIEJ I BYTOWSKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU O NUMERZE EWIDENCYJNYM: 0274

1. Numer terenu: 08.

2. Powierzchnia terenu: 0,39 ha.

3. Klasa i nazwa ulicy: KD80 teren ulicy dojazdowej – odcinek ulicy Kwietnej.

4. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 9,0 m do 21,0 m, jak na rysunku planu;
- 2) przekrój: bez wyodrębnionej jezdni i chodników;
- 3) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 4) wyposażenie minimalne: trasa rowerowa.

5. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez skrzyżowanie z ulicą Bytowską (07-KD80).

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) obszar wpisany do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego – zgodnie z ust. 13 pkt 1; zasady ochrony: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 4, 7, 11;
- 2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; zasady ochrony zgodnie z ust. 13 pkt 2.

7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: teren objęty Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB) – tworzący płat strukturalny OSTAB.

8. Zasady kształtowania krajobrazu: stosuje się zasady, o których mowa w ust. 6, 7, 11.

9. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji: nie ustala się.

10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania.

11. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) chodniki: nie dotyczy;
- 2) infrastruktura rowerowa: po jezdni na zasadach ogólnych;
- 3) zieleni: dopuszcza się;
- 4) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
- 5) urządzenia techniczne: dopuszcza się.

12. Stawka procentowa: 30%.

13. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku z dnia 14.09.1976 r. pod nr 850 (dawny nr 730) jako historyczny układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego – podlega ścisłej ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – w obrębie strefy roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
- 3) teren migracji gatunków chronionych – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) teren graniczy z terenem leśnym (poza południową granicą planu) – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) teren położony w sąsiedztwie ogrodu zoologicznego – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: utrzymanie możliwości spływu wód podziemnych, z terenu wysoczyzny - płynących pod ulicą Kwietną.

15. Zalecenia i informacje niebędące podstawą wydawania decyzji administracyjnych:

- 1) zaleca się stosowanie urządzeń oświetleniowych o ograniczonej emisji zanieczyszczenia światłem (bezpiecznych dla środowiska biotycznego);
- 2) zaleca się prowadzić roboty ziemne w sposób zapewniający ochronę siedlisk i stanowisk gatunków chronionych.

§ 17. Załącznikami do niniejszej uchwały, stanowiącymi jej integralne części są:

- 1) część graficzna – rysunek planu Oliwa Górna w rejonie ulic Kościerskiej i Bytowskiej w mieście Gdańsku w skali 1:1000 (załącznik nr 1);
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 2);
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 3);
- 4) dane przestrzenne dla planu (załącznik nr 4).

§ 18. Tracą moc we fragmentach objętych granicami niniejszego planu:

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu Zespołu Rekreacyjnego Dolina Radości – część centralna w mieście Gdańsku, uchwała nr XIX/567/04 Rady Miasta Gdańska z dnia 22 stycznia 2004 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 23, poz. 499 z dnia 27.02.2004 r.);
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Oliwa Górna rejon ulicy Kościerskiej w mieście Gdańsku, uchwała nr LVIII/1411/14 Rady Miasta Gdańska z dnia 30 października 2014 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego poz. 4303 z dnia 08.12.2014 r.);
- 3) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Oliwa Górna rejon Zespołu Młyna XI w mieście Gdańsku, uchwała nr XXV/504/12 Rady Miasta Gdańska z dnia 23 kwietnia 2012 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 2012, poz. 1898 z dnia 31.05.2012 r.);
- 4) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Oliwa Górna rejon ulicy Bytowskiej w mieście Gdańsku, uchwała nr XIV/367/15 Rady Miasta Gdańska z dnia 24 września 2015 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego poz. 3320 z dnia 10.11.2015 r.);

5) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Oliwa Górna – Kuźnia Wodna w mieście Gdańsku, uchwała nr XXVIII/710/20 z dnia 24 września 2020 roku (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego poz. 4443 z dnia 29.10.2020 r.);

§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodnicząca Rady Miasta
Gdańska

Agnieszka Owczarczak

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OLIWA GÓRNA W REJONIE ULIC KOŚCIERSKIEJ I BYTOWSKIEJ
W MIEŚCIE GDAŃSKU

0274

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
Rady Miasta Gdańska
z dnia 2023 r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GDAŃSKA
Z NANIESIONĄ GRANICĄ PLANU
SKALA 1:10 000

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

WYPIS Z LEGENDY STUDIUM

GRANICE I OBSZARY ADMINISTRACYJNE

GRANICA JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ

PRZEWIDYWANY KIERUNEK ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ
I PRZEZNACZENIU TERENÓW - PRZEZNACZENIE DOMINUJĄCE
ISTNIEJĄCE I PROJEKTOWANE

LAS I PARK LEŚNY

OGRODY DZIAŁKOWE

Zoo

OGRÓD ZOOLOGICZNY

TEREN MIESZKANIOWY WRAZ
Z USŁUGAMI PODSTAWOWYMI

TEREN USŁUG PONADPODSTAWOWYCH

TEREN ZIELENI

WODY ŚRÓDLĄDOWE

ZIELEŃ EKOLOGICZNO-KRAJOBRAZOWA

PRZYRODA - FORMY OCHRONY ISTNIEJĄCE DO ZACHOWANIA I PLANOWANE

GRANICA PARKU KRAJOBRAZOWEGO

POMNIK PRZYRODY

TEREN CENNY PRZYRODNICZO
PROPONOWANY DO OBJĘCIA OCHRONĄ

UŻYTEK EKOLOGICZNY

OGÓLNOEJSEKJSKI SYSTEM TERENÓW AKTYWNYCH BIOLOGICZNIE (OSTAB)

OSNOWA PRZYRODNICZA

PŁAT STRUKTURALNY

INNE ELEMENTY ŚRODOWISKA

OSUWISKO

TEREN ZAGROŻONY RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI

OCHRONA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

OBIEKT WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW

OBZAR WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW

DOLNA KRAWĘDŹ WYSOCZYNY

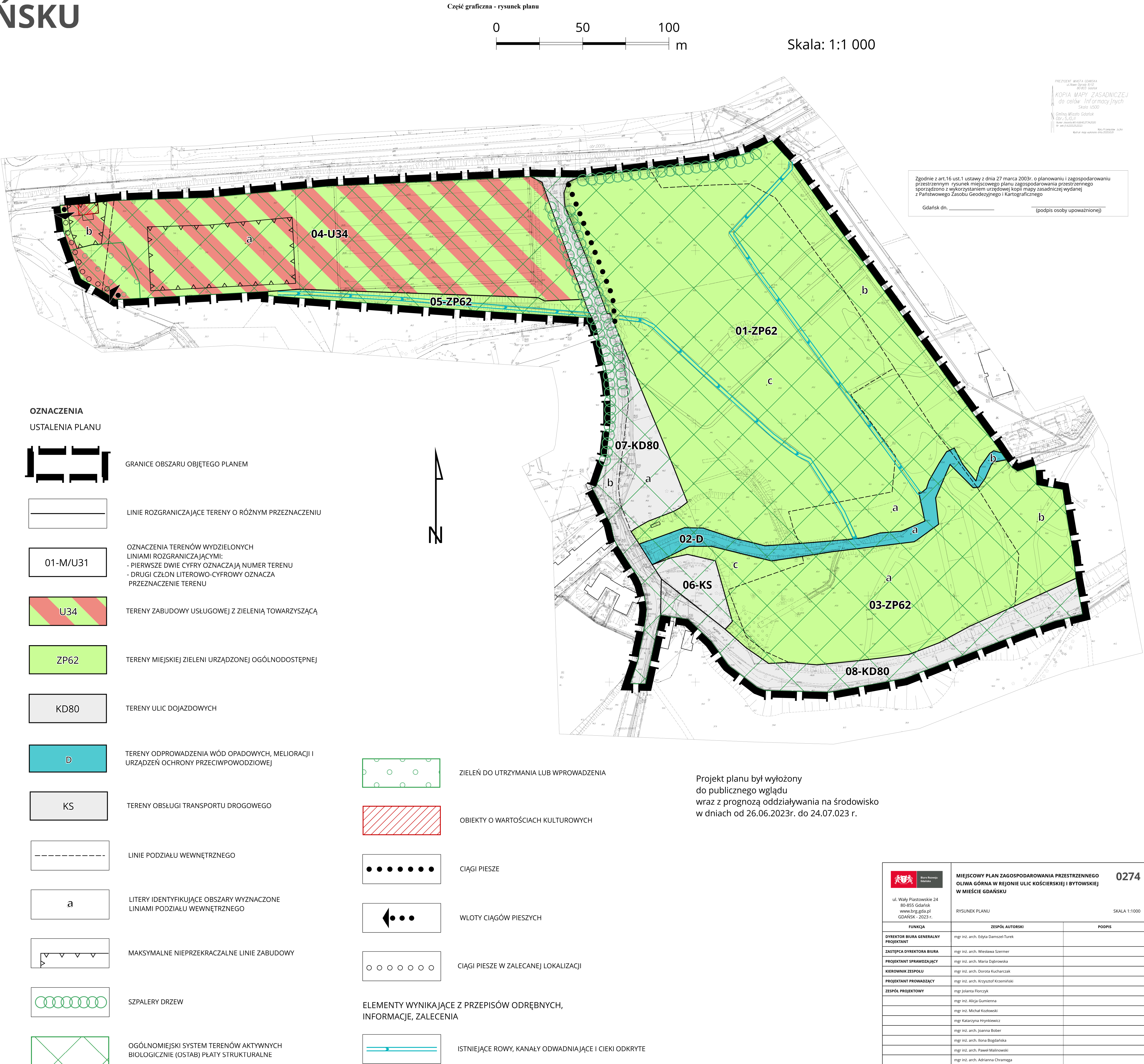
INŻYNIERIA ISTNIEJĄCA I PROJEKTOWANA

ZBIORNIK RETENCYJNY

ZBIORNIK WODY PITNEJ

KORYTO WÓD PŁYNĄCYCH (OTWARTE LUB ZAMKNIĘTE)

WIEŁKOŚREDNICOWY PRZEWÓD : WODOCIĄGOWY,
KANALIZACYJNY, GAZOWY, CIEPŁOWNICZY, NAFTOWY
ORAZ LINIA KABLOWA WYSOKIEGO NAPIĘCIA



 ul. Włók Płotowskie 24 80-855 Gdańsk www.brg.gda.pl GDANSK - 2023 r.	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OLIWA GÓRNA W REJONIE ULIC KOŚCIERSKIEJ I BYTOWSKIEJ W MIEŚCIE GDAŃSKU RYSUNEK PLANU SKALA 1:1000	0274
FUNKCJA	ZESPÓŁ AUTORSKI	PODPIS
DYREKTOR BIURA GENERALNY PROJEKTANT	mgr inż. arch. Edyta Demoszel-Turek	
ZASTĘPCA DYREKTORA BIURA	mgr inż. arch. Wiesława Szermier	
PROJEKTANT SPRAWDZAJĄCY	mgr inż. arch. Maria Dąbrowska	
KIEROWNIK ZESPOŁU	mgr inż. arch. Dorota Kucharska	
PROJEKTANT PROWADZĄCY	mgr inż. arch. Krzysztof Krzemieński	
ZESPÓŁ PROJEKTOWY	mgr Jolanta Florczyk	
	mgr inż. Alicja Gumienka	
	mgr inż. Michał Kozłowski	
	mgr Katarzyna Hryniewicz	
	mgr inż. arch. Joanna Bobier	
	mgr inż. arch. Irena Bogdańska	
	mgr inż. arch. Paweł Malinowski	
	mgr inż. arch. Adrianna Chrapęga	

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miasta Gdańska

z dnia.....2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Oliwa Górna w rejonie ulic Kościerskiej i Bytowskiej w mieście Gdańsku wyłożony był do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 26.06.2023 r. do 24.07.2023 r.

W ustawowym terminie tj. do dnia 07.08.2023 r. do projektu planu wniesiono trzy uwagi:

1. Osoba fizyczna (podczas dyskusji publicznej, dnia 27.06.2023 r.)

1.1 *Wprowadzić zakaz (brak dopuszczenia) przerywania szpalerów zieleni wysokiej w celu zapewnienia dojazdu i prowadzenia infrastruktury technicznej.*

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona**

Uzasadnienie:

W zapisach planu miejscowego szpalery drzew do utrzymania i uzupełnienia zostały wskazane na odcinku ulicy Bytowskiej oraz w terenie 01-ZP62 na styku z ulicą Kościerską. Zapis ten ma za zadanie zachowanie istniejących drzew i ich uzupełnienie oraz takie zagospodarowanie wokół drzew, które zapewni im naturalną wegetację. Projekt planu w swoich ustaleniach odnosi się również do dostępności drogowej od istniejących ulic Kościerskiej i Bytowskiej, ustala także zasady dotyczące kształtowania systemów infrastruktury technicznej. W ramach terenu 01-ZP62 miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej planuje się realizację „suchego zbiornika”, dla którego będzie wykonany projekt budowlany i zostaną zgodnie z planem miejscowym określone zasady dojazdu oraz prowadzenia infrastruktury technicznej, w związku z tym konieczność przerywania szpaleru może wynikać w przyszłości z koniecznych rozwiązań projektowych. Podkreślić należy, że całość terenu planu miejscowego położona jest w obszarze wpisanym do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego i zgodnie z art. 83a ust. 1 ustawy o ochronie przyrody organem wydającym zezwolenie na usunięcie drzewa lub krzewu w takim terenie jest wojewódzki konserwator zabytków. Zatem ewentualna potrzeba przerywania szpaleru w celu prowadzenia infrastruktury lub dojazdu do terenu, będzie musiała być uzasadniona, poprzedzona analizami oraz będzie musiała uzyskać odpowiednie zezwolenie organów konserwatorskich. Główną intencją zapisów planu miejscowego jest ochrona, zachowanie i uzupełnienie istniejących szpalerów drzew, a wprowadzone dopuszczenie przerywania szpaleru będzie dotyczyć tylko szczególnie uzasadnionych przypadków.

1.2 *Zmienić przeznaczenie części terenu 07-KD80 wydzielonej linią podziału wewnętrznego i oznaczonej „a” na zieleń.*

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona**

Uzasadnienie:

Ustalona w zapisach planu miejscowego w terenie 07-KD80 możliwość lokalizacji pętli autobusowej wraz z parkingiem na minimum 20 miejsc do parkowania samochodów osobowych jest podtrzymaniem rezerw ustalonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego fragmentu Zespołu Rekreacyjnego Dolina Radości – część centralna z 2004 roku. Dolina Radości jest obszarem o dużych walorach przyrodniczych i kulturowych, który jest chętnie odwiedzany zarówno przez mieszkańców sąsiadującej z nią Oliwy jak i osoby przyjeżdżające z innych rejonów miasta. W bezpośrednim styku z obszarem planu znajdują się obiekty zabytkowe: Kuźnia Wodna, Dwór Ernsttal - stanowiące atrakcje turystyczne. Niezbędne jest zatem zapewnienie minimalnej liczby urządzonych miejsc do parkowania dla osób odwiedzających ten rejon, ale przede wszystkim stworzenie możliwości do obsługi tego obszaru komunikacją zbiorową np. przez minibusy. Podkreślić należy, iż w wydzielonym linią podziału wewnętrznego obszarze „a” terenu 07-KD80 funkcjonuje już obecnie parking gruntowy użytkowany przez odwiedzających dolinę. Wykorzystując obecne zagospodarowanie (brak roślinności) oraz mając na względzie potrzeby związane z poprawą dostępności komunikacją zbiorową zabytkowych obiektów, utrzymano w planie dotychczasowe przeznaczenie terenu.

1.3 W terenie 01-ZP61 w obszarze wydzielonym linią podziału wewnętrznego i oznaczonym „c” zagospodarowanie powinno być ograniczone tylko do niezbędnego dla realizacji tzw. „suchego zbiornika”, w tym likwidacji obligatoryjnego ciągu pieszego.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona**

Uzasadnienie:

Ustalone przeznaczenie w terenie 01-ZP62 teren miejskiej zieleni urządzonej ogólnodostępnej: obszar retencyjny, teren zieleni związany z działalnością ogrodu zoologicznego zakładu, iż w ramach całego terenu 01-ZP62, w powiązaniu z terenami 02-D oraz 03-ZP62 będzie przede wszystkim utworzony tzw. „suchy zbiornik” aby poprawić bezpieczeństwo przeciwpowodziowe Starej Oliwy. Obszar wydzielony liniami podziału wewnętrznego i oznaczony jako „c” znajdujący się w ramach terenu 01-ZP62 jest również terenem zielonym, wykorzystywanym na potrzeby ogrodu zoologicznego do pozyskiwania paszy dla zwierząt (zielonki). Utrzymany on będzie w naturalnym charakterze z zachowaniem ogólnodostępności. Z racji możliwości czasowego zalewania tego obszaru (w przypadku deszczy nawalnych) oraz potrzeb ogrodu zoologicznego (koszenie traw), nie będą na większości tego terenu lokalizowane urządzenia służące rekreacji. Możliwość ewentualnej lokalizacji takich urządzeń np. ścieżek pieszych, będzie tylko po stronie północno-zachodniej na obrzeżach terenu. Zapisy planu wskazują jako obligatoryjny do urządzenia ciąg pieszy, równoległy do ulicy Bytowskiej. Zgodnie z ustaleniami planu miejscowego będzie on posiadać nawierzchnię przepuszczalną, zatem charakter tego przejścia będzie minimalnie ingerować w teren zielony - będzie to ciąg o charakterze utwardzonej ścieżki gruntowej. Odcinek ulicy Bytowskiej równoległy do planowanego ciągu pieszego jest wąski, o szerokości od 3,5 m do 4 m z mijankami i obustronnymi szpalerami drzew, jego szerokość nie pozwala na wydzielenie chodnika w ramach pasa drogowego. Zaplanowana realizacja odcinka ciągu pieszego w terenie 01-ZP62 (poza pasem drogowym) pozwoli na odseparowanie ruchu pieszego od kołowego (samochody, rowery), umożliwiając kontynuację przejścia w kierunku północnym w powiązaniu z istniejącym chodnikiem w ul. Kościerskiej oraz w kierunku południowym z planowanym chodnikiem w ul. Bytowskiej. Rozwiązanie takie jest zasadne i poprawi znacząco bezpieczeństwo pieszych szczególnie w okresie, wzmożonego ruchu turystycznego w tym rejonie.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miasta Gdańska

z dnia.....2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania

I. BUDOWA DRÓG I URZĄDZEŃ KOMUNIKACYJNYCH:

1. Karta terenu nr 06-KS – teren obsługi transportu drogowego – parking terenowy na minimalnie 15 miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, wraz z uzbrojeniem terenu – powierzchnia około 0,1 ha.

2. Karta terenu nr 07-KD80 – teren ulicy dojazdowej – odcinek ulicy Bytowskiej w zakresie pętli autobusowej z parkingiem terenowym na minimalnie 20 miejsc do parkowania samochodów osobowych, wraz z uzbrojeniem terenu – powierzchnia około 0,2 ha.

W skład uzbrojenia dróg (w miarę potrzeb) wchodzi:

- wodociągi,
- przewody kanalizacji sanitarnej,
- przewody kanalizacji deszczowej,
- linie elektroenergetyczne,
- ciepłociągi,
- gazociągi,
- sieci telekomunikacyjne

wraz z urządzeniami sieciowymi.

Realizacja finansowana przez zarządcę drogi oraz odpowiednich właścicieli sieci z możliwością finansowania lub współfinansowania ze środków zewnętrznych na podstawie umowy, w sposób określony w warunkach technicznych.

II. BUDOWA URZĄDZEŃ I SIECI MAGISTRALNYCH

Budowa zbiornika retencyjnego w terenach 01-ZP62, 02-D oraz 03-ZP62 o powierzchni około 5,11 ha (obwałowanie ok. 300 m).

Realizacja finansowana przez właściciela sieci z możliwością finansowania lub współfinansowania ze środków zewnętrznych na podstawie umowy, w sposób określony w warunkach technicznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miasta Gdańska

z dnia 2023 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę